

# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

## RMR du Grand Sudbury



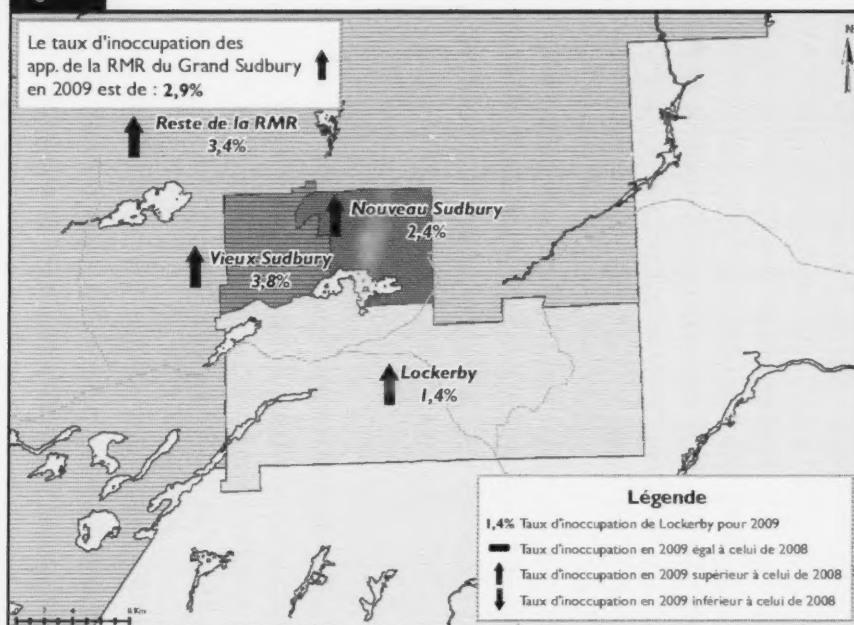
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

### Faits saillants

- Dans la région de Sudbury, le taux d'inoccupation des immeubles comptant trois unités locatives ou plus est passé de 0,7 %, en 2008, à 2,9 %, en 2009.
- Dans les immeubles faisant partie de l'échantillon fixe, la hausse d'une année sur l'autre du loyer moyen s'est établie à 4,7 % dans les logements de deux chambres et à 3,4 % dans ceux de une chambre.
- On prévoit que le taux d'inoccupation augmentera légèrement à Sudbury d'ici octobre 2010 pour atteindre 3,0 %; cette modeste progression sera attribuable au mouvement continu d'accession à la propriété chez les ménages locataires.

Figure 1



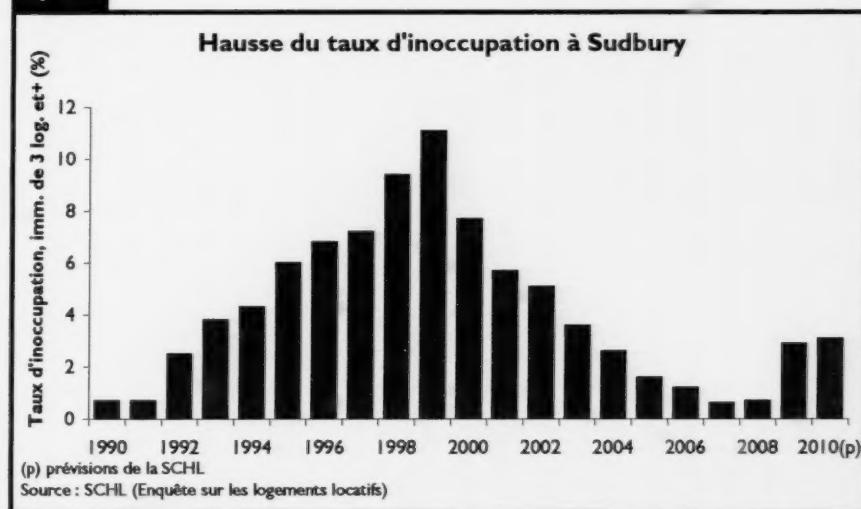
### Table des matières

- 1 Faits saillants
- 2 Le taux d'inoccupation des logements locatifs augmente
- 5 L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs demeure inchangé à Sudbury
- 5 Perspectives du marché locatif pour 2010
- 6 Le taux d'inoccupation national a augmenté en octobre 2009
- 7 Cartes
- 9 Tableaux

**ABONNEZ-VOUS  
MAINTENANT!**

[www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation)

Figure 1



### Le taux d'inoccupation des logements locatifs augmente

Au cours de l'année écoulée, l'offre s'est développée sur le marché locatif de Sudbury. En effet, le pourcentage moyen d'appartements d'initiative privée vacants s'est accru de plus de deux points de pourcentage en regard de son niveau de l'an dernier. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2009 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée est monté de 0,7 %, en octobre 2008, à 2,9 %, au même mois cette année (tableau 1.1.1).

Avec cette hausse, Sudbury rejoint Halifax au treizième rang du classement pour ce qui est des bas taux d'inoccupation parmi les 33 régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada, ce qui signifie que 18 des 33 grands centres du pays présentent un taux d'inoccupation supérieur à celui de Sudbury. À Thunder Bay, l'autre grand centre du Nord ontarien, le taux

d'inoccupation a également augmenté, passant de 2,2 à 2,3 % durant la période.

### La situation de l'emploi pèse sur la demande locative

Un certain nombre de facteurs ont exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation de l'agglomération de Sudbury. Entre octobre 2008 et octobre 2009, l'emploi dans le secteur des mines et dans celui des services connexes a régressé (figure 4). Les

fluctuations de la demande mondiale d'acier inoxydable ont eu une incidence sur la production de nickel et sur les services propres à cette industrie offerts dans la région.

Selon les plus récentes données (2007-2008) sur la migration dans la RMR de Sudbury, le solde migratoire a été positif pour une sixième année de suite. L'immigration a sans doute ralenti depuis l'automne dernier en raison de la diminution des investissements dans les mines. Il est possible que certains ménages, touchés par le revers du marché du nickel, aient quitté Sudbury pour trouver du travail ailleurs, participant ainsi à la progression du taux d'inoccupation s'ils étaient locataires.

Par ailleurs, le ralentissement observé sur le marché du travail s'est traduit par un repli de la formation de ménages locataires, en particulier chez les jeunes adultes, qui forment le principal groupe de locataires. Les 18-24 ans ont donc été plus nombreux à rester chez leurs parents (figure 5).

Figure 2

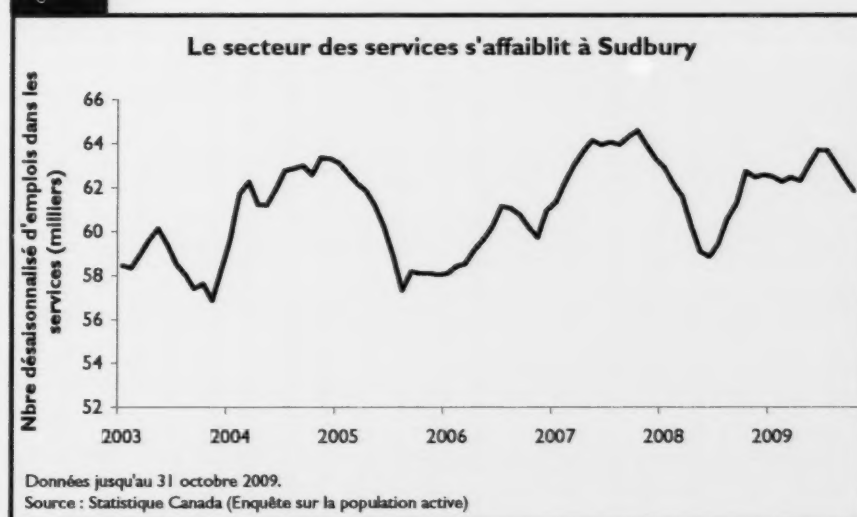


Figure 3



### Certains locataires ont accédé à la propriété

L'accession à la propriété est un autre facteur ayant exercé un effet modérateur sur la demande de logements locatifs. Les logements pour propriétaire-occupant sont devenus plus abordables qu'auparavant en raison du recul des taux d'intérêt. Certains locataires en ont donc profité pour acheter un logement. Si les ventes ont diminué globalement, il reste que les habitations de prix abordable trouvent rapidement preneurs; on peut donc en déduire que les accédants à la propriété sont actifs sur le marché.

### L'offre de logements locatifs neufs est limitée

Le nombre de logements locatifs n'a que très peu progressé au cours de l'année écoulée. Les variations des taux d'inoccupation sont donc attribuables à des fluctuations de la demande plutôt qu'à une évolution de l'offre. La relative stabilité de

l'univers locatif entre octobre 2008 et octobre 2009 fait ressortir l'absence de nouvelle offre sur le marché ou de changements dans le parc locatif (tableau 1.1.3). Ainsi, seulement 58 unités locatives ont été achevées au cours des dix dernières années, dont 31 en 2008, selon les résultats de l'Enquête réalisée par la SCHL dans le Grand Sudbury.

Le taux d'inoccupation global est monté à 2,9 % à Sudbury. Il a affiché une progression semblable dans les catégories des logements de une chambre et des unités de deux chambres. Ainsi, il est passé de 0,9 % à 2,8 % dans les logements de une chambre et de 0,4 à 2,5 % dans ceux de deux chambres. Dans le segment des unités en concurrence directe avec les habitations pour propriétaire-occupant, le pourcentage d'inoccupation a augmenté, les jeunes couples et les célibataires sans attaches ayant délaissé le marché locatif et accédé à la propriété ou ayant tout simplement quitté la collectivité.

### Le taux de disponibilité monte

Le taux de disponibilité<sup>1</sup> est une mesure un peu plus large que le taux d'inoccupation. Le taux de disponibilité correspond au pourcentage de logements disponibles. Un logement locatif est considéré disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. Dans le Grand Sudbury, le taux de disponibilité a évolué dans le même sens que le taux d'inoccupation : il est passé de 1,6 à 3,3 %. Il se situe au troisième rang parmi les plus bas taux de disponibilité observés dans les 15 RMR de l'Ontario.

### Les loyers des logements dans l'échantillon fixe augmentent plus rapidement que le taux légal à Sudbury

À Sudbury, une autre forte majoration des loyers a été signalée dans les logements de l'échantillon fixe, et ce, malgré la montée des taux d'inoccupation. Ainsi, entre 2008 et 2009, le loyer moyen des appartements faisant partie de cet échantillon s'est accru de 4,7 % dans la catégorie des deux chambres et de 3,4 % dans celle des une chambre; l'année précédente, des augmentations de 5,6 et 6,3 % respectivement avaient été relevées (tableau 1.1.5). En 2009, les hausses enregistrées dépassent de beaucoup le taux légal fixé par la province. Parmi les RMR du Canada, Sudbury se situe au septième rang pour ce qui est de l'importance de la progression d'une année sur l'autre des loyers. Le

<sup>1</sup> Voir les définitions à la page 18.

resserrement des marchés locatifs et l'accroissement des revenus observés ces dernières années sont à l'origine de l'augmentation marquée des loyers de l'échantillon fixe (tableau 1.1.4).

### **Les taux d'inoccupation des appartements grimpent dans toutes les zones**

Toutes les zones de la RMR de Sudbury ont subi une baisse de la demande locative en 2009. Toutefois, certaines zones s'en sont mieux tirées que d'autres. Ainsi, la zone 1 (Lockerby) était la plus recherchée de la ville, comme en témoigne le bas taux d'inoccupation (1,4 %). Il est possible que le secteur sud soit plus populaire auprès des locataires en raison du nombre relativement élevé de grands immeubles locatifs de construction récente qui s'y trouvent. Puisque l'offre de logements locatifs nouvellement achevés est faible dans la ville, ces immeubles, en général bien entretenus, sont davantage recherchés que les bâtiments plus anciens.

### **Les taux d'inoccupation sont relativement bas dans les grands immeubles**

Si l'on étudie les taux d'inoccupation en fonction du nombre d'unités par bâtiment, on constate que plus l'immeuble est grand, plus le taux d'inoccupation est bas. Dans les immeubles de 3 à 5, de 6 à 19 et de 20 à 49 logements, le taux d'inoccupation s'est établi à 4,2, 3,8 et 3,0 %, respectivement, soit à des niveaux

supérieurs au taux global. En revanche, dans les bâtiments de 50 à 99 appartements ou de 100 appartements ou plus, la proportion de logements vacants a été inférieure au taux global et s'est fixée à 1,4 %. La popularité de ces grands ensembles tient peut-être au fait qu'ils ont généralement été construits récemment, sont bien gérés et offrent peut-être plus de commodités que les petits immeubles de l'agglomération (tableau 1.3.1).

### **Les taux d'inoccupation sont plus hauts dans les anciens ensembles**

Comme on pouvait s'y attendre, l'année d'achèvement d'un bâtiment a une grande incidence sur les taux d'inoccupation. Les unités de une chambre construites après 1990 sont les plus populaires, avec un taux d'inoccupation de 0,7 %. À l'autre extrême, on retrouve les studios terminés entre 1960 et 1974. En effet, 8,2 % de ces studios étaient vacants en 2009. Les immeubles d'appartements bâtis avant 1959 accusent habituellement un taux d'inoccupation élevé (tableau 1.2.1).

Les plus bas taux d'inoccupation sont enregistrés dans les immeubles construits entre 1960 et 1974, entre 1975 et 1989, et en 1990 ou après; ils se sont situés respectivement à 2,5, 2,0 et 1,5 %. Les immeubles plus anciens ont obtenu des résultats beaucoup moins intéressants. Le plus haut pourcentage de logements vacants (5,2 %) a été enregistré dans

les bâtiments achevés entre 1940 et 1959. Dans les immeubles construits avant 1940, le taux d'inoccupation s'est établi à 3,8 % (tableau 1.2.1).

### **Les taux d'inoccupation montent dans toutes les fourchettes de loyers**

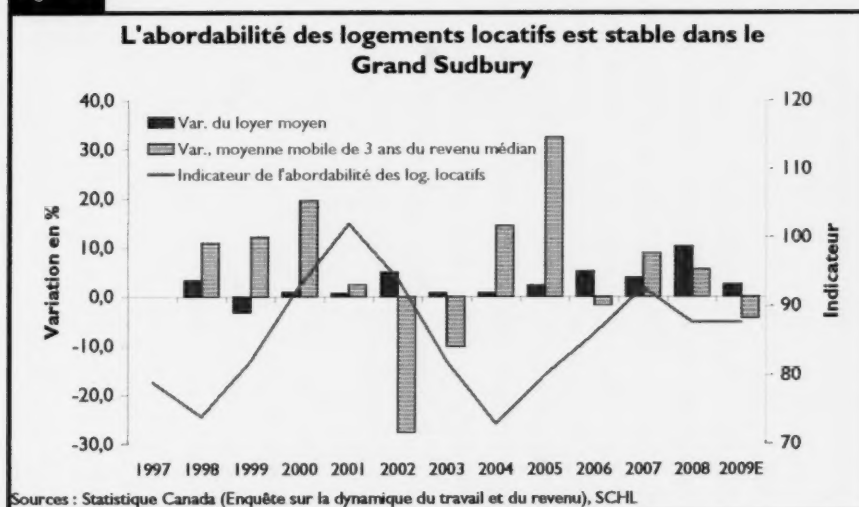
Dans le Grand Sudbury, la décélération de la croissance de l'emploi influe sur les taux d'inoccupation, et ce, pour toutes les fourchettes de loyers. C'est dans les appartements se louant entre 700 et 799 \$, que l'augmentation de la proportion d'unités vacantes a été la plus faible, celle-ci étant montée de 0,6 à 1,8 %. Il est possible que la situation économique difficile dans la région au cours de l'année écoulée ait poussé certains locataires à choisir un logement avec un loyer moins cher.

### **Les logements de construction récente affichent des loyers plus hauts et sont plus populaires que les autres**

Les loyers ont évolué dans le sens attendu. De façon générale, plus l'ensemble est vieux, plus le loyer est bas. À l'inverse, les propriétaires d'immeubles récents peuvent exiger des loyers plus hauts. Par exemple, le loyer moyen des appartements de deux chambres construits en 1990 ou après s'est établi à 931 \$. Il va sans dire que les unités haut de gamme offrent de meilleures installations que les logements moins chers (tableau 1.2.2).



Figure 4



### L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs demeure inchangé à Sudbury

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs<sup>2</sup> établi par la SCHL pour la RMR de Sudbury est demeuré inchangé, l'augmentation des loyers

ayant été aussi grande que la hausse de la moyenne mobile sur trois ans des revenus médians des ménages locataires de la région. Cet indicateur, estimé à 88 en 2009, est légèrement supérieur à sa moyenne sur 14 ans. Cela signifie qu'en moyenne les locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu médian au loyer d'un appartement de deux chambres. Un indicateur qui s'élève à 100

indique que les locataires affectent exactement 30 % de leur revenu au loyer de leur logement.

### Perspectives du marché locatif pour 2010

D'ici octobre 2010, les conditions sur le marché locatif devraient se détendre quelque peu en raison de la faible amélioration de l'emploi. Cette conjoncture, de pair avec des taux hypothécaires exceptionnellement bas et une légère demande refoulée, incitera certains locataires à accéder à la propriété. Le taux d'inoccupation devrait donc progresser doucement dans le Grand Sudbury pour s'élever à 3,0 % l'an prochain. Les majorations de loyer devraient à nouveau être limitées par une faible progression du pourcentage de logements vacants. Malgré tout, le loyer moyen s'accroîtra de 2,4 % à Sudbury en 2010; cette hausse dépassera légèrement le taux légal défini par la province (2,1 %).

<sup>2</sup> Voir les définitions à la page 18.

## Le taux d'inoccupation national a augmenté en octobre 2009

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct.08	oct.09
Abbotsford	2,6	6,1
Barrie	3,5	3,8
Brantford	2,4	3,3
Calgary	2,1	5,3
Edmonton	2,4	4,5
Gatineau	1,9	2,2
Grand Sudbury	0,7	2,9
Guelph	2,3	4,1
Halifax	3,4	2,9
Hamilton	3,2	4,0
Kelowna	0,3	3,0
Kingston	1,3	1,3
Kitchener	1,8	3,3
London	3,9	5,0
Moncton	2,4	3,8
Montréal	2,4	2,5
Oshawa	4,2	4,2
Ottawa	1,4	1,5
Peterborough	2,4	6,0
Québec	0,6	0,6
Regina	0,5	0,6
Saguenay	1,6	1,5
Saint John	3,1	3,6
Saskatoon	1,9	1,9
Sherbrooke	2,8	3,9
St. Catharines-Niagara	4,3	4,4
St. John's	0,8	0,9
Thunder Bay	2,2	2,3
Toronto	2,0	3,1
Trois-Rivières	1,7	2,7
Vancouver	0,5	2,1
Victoria	0,5	1,4
Windsor	14,6	13,0
Winnipeg	1,0	1,1
Tous les centres	2,2	2,8

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 35 principaux centres urbains<sup>1</sup> du Canada s'est accru en octobre 2009 par rapport à octobre 2008 : il est passé de 2,2 à 2,8 %. Cette année, les taux les

plus élevés ont été enregistrés à Windsor (13,0 %), Abbotsford (6,1 %), Peterborough (6,0 %), Calgary (5,3 %) et London (5,0 %), et les plus bas, à Regina (0,6 %), Québec (0,6 %), St. John's (0,9 %), Winnipeg (1,1 %), Kingston (1,3 %) et Victoria (1,4 %).

Au Canada, la demande de logements locatifs a diminué sous l'effet des facteurs suivants : ralentissement de la croissance de l'emploi chez les jeunes et meilleure abordabilité des logements de type propriétaire-occupant. La construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété ont elles aussi exacerbé les pressions haussières qui se sont exercées sur les taux d'inoccupation.

Les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Vancouver (1 169 \$), Calgary (1 099 \$), Toronto (1 096 \$) et Ottawa (1 028 \$). C'est à Saguenay (518 \$), Trois-Rivières (520 \$) et Sherbrooke (553 \$) que ces logements se louaient le moins cher en octobre.

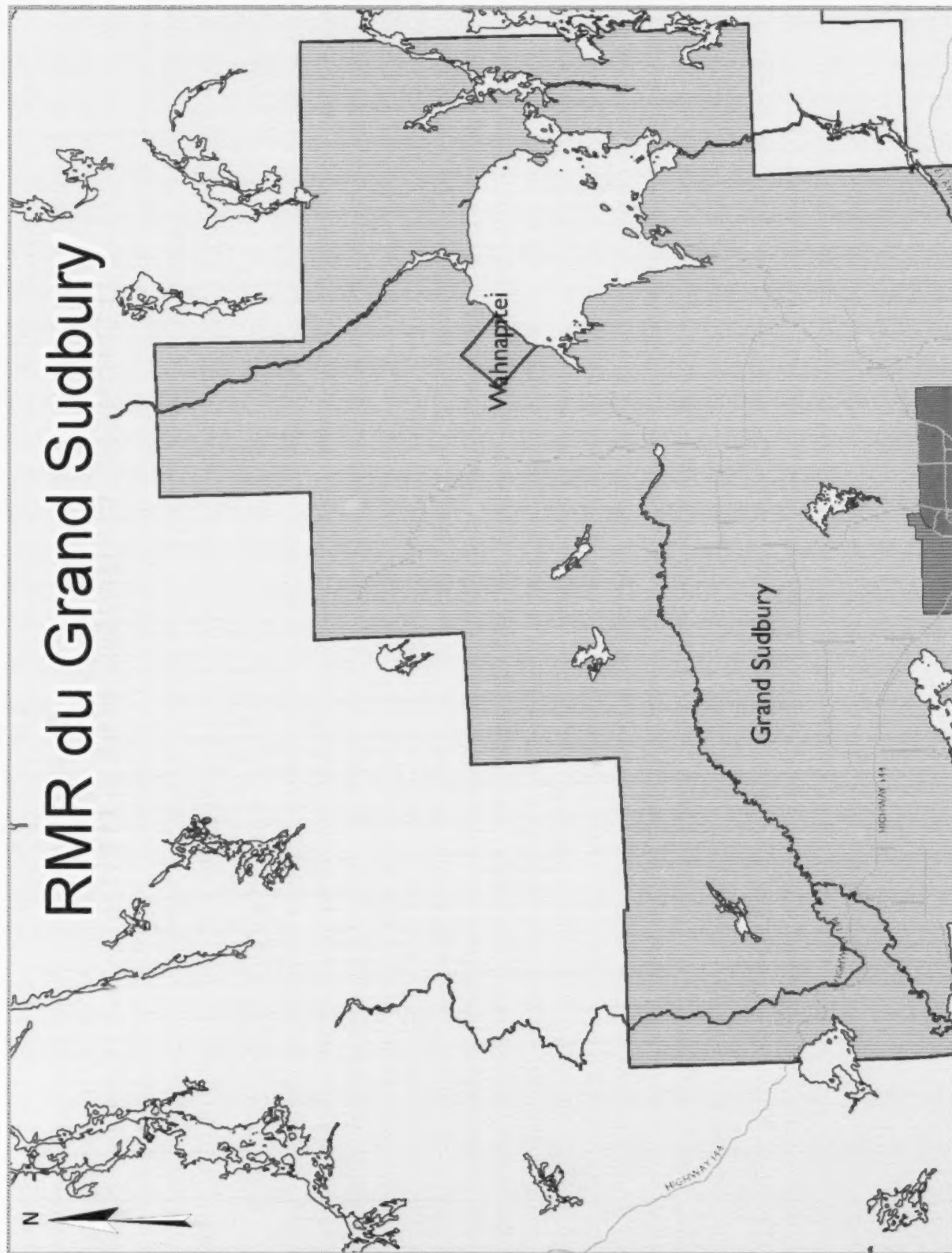
Comparer, d'année en année, les loyers des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les immeubles existants, le loyer moyen des appartements de deux chambres a progressé dans tous les grands centres

du pays. Les plus fortes hausses se sont produites à Regina (10,2 %), Saskatoon (8,3 %), Victoria (5,0 %) et St. John's (4,9 %). Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants est monté de 2,3 % entre octobre 2008 et octobre 2009.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2009 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2009, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 2 % dans sept des dix agglomérations à l'étude; c'est à Toronto, Saskatoon et Ottawa qu'il était le plus bas et à Regina et Edmonton qu'il était le plus élevé (il s'y chiffrait respectivement à 3,0 % et à 3,1 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Saskatoon, Vancouver, Toronto, Edmonton et Calgary. C'est à Toronto (1 487 \$), Vancouver (1 448 \$), Calgary (1 310 \$) et Victoria (1 223 \$) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. En 2009, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.

<sup>1</sup> Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et de Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR DE GRAND SUDBURY	
Zone 1	<b>Lockerby</b> : Englobe tous les secteurs au sud du lac Ramsey.
Zone 2	<b>Nouveau Sudbury</b> : Comprend le Nouveau Sudbury et le quartier de Minnow Lake.
Zone 3	<b>Vieux Sudbury</b> : Comprend les secteurs West End, Gatchell et Copper Cliff.
Zones 1-3	<b>Ville de Sudbury</b>
Zone 4	<b>Reste de la RMR</b> : Englobe Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden et Onaping Falls.
Zones 1-4	<b>RMR du Grand Sudbury</b>



## TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

### Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

### Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

### Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

### Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

### Données sur les appartements en copropriété offerts en location \*

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

### Données sur les logements locatifs du marché secondaire

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

### 1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR du Grand Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1	1,0 a	5,3 a	0,5 a	1,2 a	0,2 a	1,3 a	0,6 a	0,6 a	0,3 a	1,4 a
Zone 2	0,8 a	4,9 d	0,1 b	1,4 a	0,3 a	2,6 b	0,8 a	2,9 c	0,3 a	2,4 b
Zone 3	**	**	**	4,1 c	0,7 b	2,8 c	**	**	1,3 a	3,8 c
Ville de Sudbury (zones 1-3)	1,8 c	6,7 c	1,0 a	2,8 b	0,4 a	2,3 a	**	2,3 c	0,8 a	2,8 a
Zone 4	0,0 c	**	0,3 a	3,2 d	0,0 b	3,3 c	**	1,5 c	0,3 b	3,4 b
Grand Sudbury (RMR)	1,6 c	6,9 c	0,9 a	2,8 a	0,4 a	2,5 a	1,9 c	2,1 c	0,7 a	2,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :  
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)  
\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.  
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers  
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon      s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### 1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR du Grand Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1	542 a	551 a	785 a	792 a	897 a	900 a	1 011 a	1 041 a	856 a	860 a
Zone 2	511 a	549 a	679 a	706 a	810 a	850 a	919 a	907 a	759 a	798 a
Zone 3	465 a	491 a	595 a	617 a	770 a	808 a	883 b	905 b	670 a	702 a
Ville de Sudbury (zones 1-3)	488 a	511 a	654 a	679 a	822 a	849 a	934 a	945 a	744 a	769 a
Zone 4	455 a	476 b	624 a	668 a	693 a	741 a	843 a	809 a	675 a	721 a
Grand Sudbury (RMR)	485 a	508 a	651 a	678 a	800 a	830 a	917 a	915 a	734 a	762 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b – Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c – Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ),  
d – Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.  
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers  
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon      s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### 1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2009 selon la zone et le nombre de chambres

#### RMR du Grand Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	5 a	100	11 a	887	18 a	1 457	1 a	157	36 a	2 601
Zone 2	7 d	149	9 a	652	37 b	1 442	4 c	142	58 b	2 385
Zone 3	**	458	70 c	1 695	56 c	2 000	**	191	167 c	4 344
Ville de Sudbury (zones 1-3)	47 c	707	90 b	3 234	112 a	4 899	11 c	490	260 a	9 330
Zone 4	**	54	10 d	326	34 c	1 019	2 c	133	52 b	1 532
Grand Sudbury (RMR)	52 c	761	100 a	3 560	146 a	5 917	13 c	623	312 a	10 862

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### 1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

#### RMR du Grand Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1	2,1 a	5,3 a	1,2 a	1,7 a	1,0 a	1,6 a	0,6 a	0,6 a	1,1 a	1,7 a
Zone 2	5,3 b	7,0 c	1,7 a	1,7 c	1,4 a	3,6 c	3,2 a	3,6 d	1,9 a	3,3 c
Zone 3	3,3 d	**	**	4,4 c	1,5 c	3,2 c	**	**	2,0 c	4,1 c
Ville de Sudbury (zones 1-3)	3,7 c	7,4 c	1,8 c	3,1 b	1,3 a	2,8 a	2,2 c	2,5 c	1,7 a	3,3 b
Zone 4	0,0 c	**	0,6 a	3,5 c	0,7 a	3,4 c	**	1,5 c	0,8 a	3,5 b
Grand Sudbury (RMR)	3,3 c	7,5 c	1,7 b	3,1 b	1,2 a	2,9 a	2,4 c	2,3 c	1,6 a	3,3 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée<sup>1</sup> selon le nombre de chambres RMR du Grand Sudbury

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09	à oct.08	à oct.09
Zone 1	7,1 a	**	7,4 a	++	5,7 a	++	5,6 b	4,6 d	6,3 a	++
Zone 2	5,7 b	**	4,3 b	6,3 c	4,4 b	4,2 b	**	**	4,8 b	4,6 b
Zone 3	++	++	4,9 d	**	5,3 d	**	++	**	5,7 d	5,9 d
Ville de Sudbury (zones 1-3)	4,4 d	++	5,5 c	3,3 d	5,2 b	4,6 d	5,7 c	**	5,7 b	3,9 d
Zone 4	**	**	13,7 a	5,2 d	7,7 a	5,3 c	**	++	9,1 a	4,8 c
<b>Grand Sudbury (RMR)</b>	<b>4,2 d</b>	<b>**</b>	<b>6,3 b</b>	<b>3,4 d</b>	<b>5,6 b</b>	<b>4,7 c</b>	<b>5,8 c</b>	<b>**</b>	<b>6,1 b</b>	<b>4,0 c</b>

<sup>1</sup>La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### 1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR du Grand Sudbury

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
<b>Grand Sudbury (RMR)</b>										
Avant 1940	**	**	**	**	0,0 c	**	0,0 d	**	**	3,8 d
1940 à 1959	0,0 c	**	0,9 d	4,6 d	**	5,1 d	**	**	1,1 d	5,2 c
1960 à 1974	4,3 c	8,2 c	0,3 a	2,5 b	0,3 a	2,1 b	1,6 c	1,2 a	0,6 a	2,5 a
1975 à 1989	0,0 c	2,2 c	0,6 a	1,4 a	0,3 a	2,3 c	0,0 c	2,5 c	0,3 a	2,0 b
1990 ou après	0,0 d	**	0,4 a	0,7 a	0,3 a	1,5 a	**	**	0,4 a	1,5 a
<b>Tous les immeubles</b>	<b>1,6 c</b>	<b>6,9 c</b>	<b>0,9 a</b>	<b>2,8 a</b>	<b>0,4 a</b>	<b>2,5 a</b>	<b>1,9 c</b>	<b>2,1 c</b>	<b>0,7 a</b>	<b>2,9 a</b>

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.



### 1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR du Grand Sudbury

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
<b>Grand Sudbury (RMR)</b>										
Avant 1940	464 d	476 c	566 a	560 b	707 b	687 b	912 d	700 c	625 a	595 b
1940 à 1959	457 b	501 a	566 a	598 a	677 a	736 a	874 b	919 b	612 a	659 a
1960 à 1974	492 a	499 b	666 a	691 a	759 a	785 a	918 a	936 a	722 a	748 a
1975 à 1989	507 a	549 a	723 a	780 b	872 a	896 a	978 a	972 a	806 a	845 a
1990 ou après	637 b	622 b	895 a	895 a	910 a	931 a	951 b	891 a	905 a	919 a
Tous les immeubles	485 a	508 a	651 a	678 a	800 a	830 a	917 a	915 a	734 a	762 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b - Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c - Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ),

d - Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### 1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR du Grand Sudbury

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
<b>Grand Sudbury (RMR)</b>										
3 à 5 unités	0,0 c	**	**	4,4 d	0,7 b	**	**	**	**	4,2 d
6 à 19 unités	0,5 b	**	0,7 b	3,5 c	0,4 b	3,3 c	0,0 c	2,8 c	0,5 a	3,8 b
20 à 49 unités	7,8 a	3,5 c	1,3 a	4,9 d	0,5 a	2,2 a	0,0 a	2,4 a	1,2 a	3,0 a
50 à 99 unités	1,5 a	4,8 a	0,2 a	0,4 a	0,4 a	1,3 a	0,8 a	**	0,5 a	1,4 a
100 unités et +	0,0 a	**	0,4 a	1,1 a	0,1 a	1,6 b	0,0 a	1,1 a	0,2 a	1,4 a
Tous les immeubles	1,6 c	6,9 c	0,9 a	2,8 a	0,4 a	2,5 a	1,9 c	2,1 c	0,7 a	2,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### 1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR du Grand Sudbury

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
<b>Grand Sudbury (RMR)</b>										
3 à 5 unités	454 c	499 b	541 a	573 a	671 a	707 a	896 a	915 b	616 a	651 a
6 à 19 unités	470 a	489 a	581 a	598 a	721 a	757 a	844 b	787 a	660 a	690 a
20 à 49 unités	534 a	545 a	680 a	714 a	851 a	893 a	914 a	925 a	780 a	830 a
50 à 99 unités	500 a	531 a	827 a	864 a	890 a	957 a	1 001 a	1 048 a	826 a	875 a
100 unités et +	**	**	780 a	773 a	891 a	891 a	944 a	948 a	856 a	854 a
Tous les immeubles	485 a	508 a	651 a	678 a	800 a	830 a	917 a	915 a	734 a	762 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b - Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c - Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ),

d - Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon

s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

### 1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR du Grand Sudbury

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
Zone 1	0,0 d	0,0 c	0,0 c	6,7 c	0,7 a	1,8 a	0,4 a	1,0 d	0,3 a	0,6 a
Zone 2	0,7 a	4,5 d	0,4 b	3,2 c	0,4 a	0,7 b	0,4 a	1,2 a	0,0 a	**
Zone 3	**	4,5 d	0,7 b	3,4 c	2,3 a	5,6 b	1,3 a	3,4 a	**	**
Ville de Sudbury (zones 1-3)	**	4,3 d	0,6 a	3,6 c	1,3 a	3,0 c	0,5 a	1,4 a	0,2 a	1,5 a
Zone 4	**	**	0,0 b	4,4 b	0,5 a	2,7 a	**	**	**	**
<b>Grand Sudbury (RMR)</b>	**	4,2 d	0,5 a	3,8 b	1,2 a	3,0 a	0,5 a	1,4 a	0,2 a	1,4 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon

s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**I.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée  
selon la fourchette de loyers  
RMR du Grand Sudbury**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09	oct.08	oct.09
<b>Grand Sudbury (RMR)</b>										
Moins de 500 \$	1,0 d	5,9 d	**	**	0,0 d	0,0 d	a.l.e.	a.l.e.	0,9 d	3,5 d
500 à 599 \$	3,1 d	**	0,0 c	**	0,4 b	**	**	**	0,5 b	5,6 d
600 à 699 \$	**	**	0,5 a	**	0,0 c	**	0,0 d	**	0,3 a	**
700 à 799 \$	a.l.e.	**	0,7 a	1,9 c	0,6 b	1,9 c	0,0 d	0,0 d	0,6 a	1,8 b
800 à 899 \$	a.l.e.	**	0,3 a	0,9 a	0,9 a	6,6 c	0,0 d	2,1 c	0,7 a	5,2 c
900 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	1,2 a	1,4 a	0,2 a	2,2 b	**	**	1,0 a	2,4 c
Toutes les fourchettes	1,6 c	6,9 c	0,9 a	2,8 a	0,4 a	2,5 a	1,9 c	2,1 c	0,7 a	2,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon      s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

## NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ en 2008 à 550 \$ en 2009, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées au automne de 2008 et celui de 2009. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).



## MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

## MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2009, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

## DÉFINITIONS

**Logement disponible :** Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

**Loyer :** Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

**Logement vacant :** Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

### Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

### Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

### L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007, 2008 et 2009.

## LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : [www.schl.ca](http://www.schl.ca)  
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.  
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation)

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation)

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : [chic@schl.ca](mailto:chic@schl.ca) – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

## RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation :  
Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation :  
Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux  
*Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées –  
Tableaux supplémentaires, régions

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation) pour  
consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.**

Les rapports électroniques  
du Centre d'analyse de marché  
de la SCHL procurent une  
foule de renseignements  
détaillés sur les marchés  
national, provinciaux,  
régionaux et locaux.

■ **Prévisions et analyses :**  
renseignements sur les  
tendances futures du  
marché de l'habitation aux  
échelles locale, régionale  
et nationale.

■ **Données et statistiques :**  
renseignements sur les  
différents aspects du  
marché de l'habitation –  
mises en chantier, loyers,  
taux d'inoccupation,  
et beaucoup plus!



## Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.